

BAB II

TINJAUAN UMUM HAK GUNA BANGUNAN YANG KADALUARSA DIJADIKAN JAMINAN DALAM AKTA NOTARIS

1.1. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan

1.1.1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁶

Kepemilikan hak tanah di kenal hak hak di antaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Selain hak milik hak atas tanah yang populer adalah hak guna bangunan. Sesuai dengan namanya hak guna bangunan memberikan hak untuk memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, di berikan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang selama 20 tahundan setelah di perpanjang dapat pula di perbaharui selama 30 tahun. Pada pasal 21 peraturan pemerintah nomor 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha. Hak guna bangunan dan

⁶ Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), h. 26

hak pakai atas tanah di atur bahwa hak guna bangunan dapat di peroleh dari tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

Segala sesuatu yang berkaitan dengan pertanahan dalam tatanan hukum positif Indonesia masuk di dalam ruang lingkup Hukum Agraria. Dalam bahasa latin *ager* berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian. Begitupun dalam terminologi Bahasa Indonesia *agraria* berarti urusan tanah pertanian, perkebunan. Yang menjadi dasar dari pengaturan mengenai pertanahan ini diatur dalam Undang-Undang No. 05 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan diatur kembali melalui Undang-Undang Hak Cipta Peraturan Menteri, Peraturan Presiden, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan lainnya. Banyak cabang ilmu pengetahuan yang dapat medeskripsikan mengenai definisi dari tanah. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Menurut cabang Ilmu Hukum Agraria, pengertian tanah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 ayat (1) sampai dengan ayat (3).

Ayat (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat di berikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Ayat (2) Hak-hak atas tanah yang

dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Ayat (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Dari pasal tersebut dijelaskan bahwa secara yuridis tanah merupakan permukaan bumi yang dapat diberi hak kepada setiap orang baik perorangan maupun bersama-sama dan juga badan hukum, pemberian hak ini juga berkaitan penggunaan yang pemanfaatan sebagian tubuh bumi, air dan ruang yang melekat di atasnya. Selain itu, berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, disebutkan definisi tanah, yaitu :

“Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.”

Dalam hukum tanah, negara-negara yang menggunakan apa yang disebut Azas Accesie atau Azas Pelekatan, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan

bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang di haki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571)⁵⁸. Selain itu, tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan tersebut bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Definisi Hak Guna Bangunan (HGB) tertuang dalam Pasal 35 disebutkan :

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.
2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

3. Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam pasal tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang Hak Guna Bangunan hanya menguasai bangunan-bangunan yang berdiri namun bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan, penguasaan bangunan tersebut dengan berjangka waktu paling lama 30 tahun. Dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah:

1. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat diatas Tanah Negara ataupun tanah milik orang lain.
2. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.
3. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
4. Dapat beralih atau dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya dengan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dialporkan kepada Menteri:

Pengaturan terkait Hak Guna Bangunan secara mendasar diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Selain itu pemerintah mengatur lebih lanjut mengenai hak Hak Guna Bangunan dalam Peraturan

Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, namun setelah terbitnya Undang-Undang Nomor. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja maka dilakukan penyesuaian sehingga Peraturan Pemerintahnya diperbaharui menjadi Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah dan ketentuan lebih lanjut hak guna bangunan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah subjek Hak Guna Bangunan ini. dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan diberikan kepada :

1. Warga Negara Indonesia, dan
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hal lebih lanjut disebutkan Dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah bahwa: (1) Pemegang hak guna bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dirnaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Ketentuan tersebut berlaku juga bagi pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan (HGB) jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan (HGB) yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan demikian tanah tersebut menjadi tanah negara. Pada pasal 30 peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di jelaskan pemegang hak guna bangunan berkewajiban untuk menggunakan tanah dan bangunan sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana di tetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya, memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup, menyerahkan kembali tanah yang di berikan dengan hak guna bangunan kepada negara. Pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu di hapus, menyerahkan sertipikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada kepala kantor pertanahan⁷

Kemudian di jelaskan juga pada pasal 35 peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 baihwa hak guna bangunan dapat hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana di tetapkan dalam keputusan

⁷ Ratnawati, Dwi heny, "Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk mengajukan Permohonan Peralihan dan Hak Guna Bangunan yang Jangka Waktunya Telah Berakhir". *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1 (Maret 2018), h. 15-18

pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya, di batalkan oleh pemegang hak guna pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, di lepaskan secara sukarela oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktu berakhir, dicabut sebelum kepentingan umum, di telantarkan oleh pemegang hak guna bangunan tersebut dan tanahnya musnah.⁸

Apabila hak guna bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbarui, maka bekas pemegang hak gun bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dlam waktu satu tahun sejak hapusnya hak guna bangunan. Jika bangunan dan benda benda didalamnya masih diperlukan, mka bekas pemegang hak guna bangunan memberikn ganti rugi yg bentuk dan jumlahnya sudah ditentukan oleh pemerintah. Dan jika bekas pemegang hak guna bangunan lalai dalam memenuhi kewajibannya diatas, maka bangunan dan benda-benda yang ada di bekas tanah hak guna bangunan itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya pemegang hak guna bangunan. Apabila hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan atau atas tanah hak pengelolaan atau tanah hak milik hapus sebagaimana dijelaskan dalam pasal 35 peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut diatas, maka bekas pemegang hak guna bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang hak pengelolaan atau

⁸ Adjie Habib, *Hukum Notaris Di Indonesia* (Bandung: Refika Aditama, 2018), h. 101-103

pemegang hak milik dan memnuhi ketentuan yg sudah disepakati dalam perjanjian pengelolaan atau perjanjian pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik.⁹

Kelemahan HGB, salah satunya sertifikat HGB tidak menandakan Anda sebagai pemilik lahan, melainkan hanya memperbolehkan anda menggunakan lahan tersebut seperti membangun-bangunan diatas lahan untuk buka usaha atau tempat tinggal. Sertifikat ini pun memiliki jangka waktu, yaitu maksimal 30 Tahun. Setelah masa berlaku habis, Anda harus memper panjangnya dan ada biaya perpanjang HGB. Jika tidak, Anda mesti mengembalikan lahan ke pemilik, yaitu negara, pengelola, atau perorangan. Properti dengan status SHGB tidak hanya ditemukan pada gedung perkantoran atau ruko, tapi juga rumah. Biasanya, ini terjadi ketika Anda membeli properti dari perumahan baru yang masih dibangun pengembang. Ini terjadi karena pihak pengembang adalah badan hukum yang tidak boleh memiliki tanah dengan Status hak milik. Kadang, developer memang menyediakan jasa untuk mengubah SHGB menjadi SHM, namun tidak jarang pula mereka meminta pembeli untuk mengurusnya sendiri.¹⁰

Jika Anda masuk kategori terakhir atau Anda harus segera memproses pembuatan SHM agar status kepemilikan Anda terhadap

⁹Retno Prabandi, "Jenis-Jenis Perjanjian Sebagai Dasar Hukum Dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Objek Hak Tanggungan". *Jurnal Hukum*, Vol. 5 No. 4 (Januari 2018), h. 247-260.

¹⁰Mulyani Oktavia, "Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Atas Kepemilikan Satuan rumah susun yang berdasarkan Akta Perjanjian Peningkatan Jual Beli". *Jurnal Mercatoria*, Vol. 4 No.1 (Februari 2022), h.19.

rumah tersebut lebih jelas. Tentu saja, ada biaya peningkatan HGB ke SHM. Sayangnya, ada beberapa orang yang cenderung cuek dengan status property mereka. Salah satu alasannya adalah minimnya pengetahuan mengenai prosedur pembuatan SHM. Lebih jelasnya penulis ingin memberitahukan mengenai rumah tinggal yang bisa di beli melalui Developer atau pengembang itu mengapa harus berstatus HGB? Karena biasanya developer atau pengembang bukan perorangan, melainkan badan hukum PT, sedangkan PT hanya bisa memiliki tanah dengan status HGB.¹¹

berbagai jenis hak ke dalam satu sertifikat yang disebut sertifikat induk. Saat tanah di kaveling-kaveling dan dipasarkan berikutan bangunan, sertifikat induk itu dipecah atas nama pembeli. Pemecahan Sertifikat induk tersebut masih berstatus HGB, mengikuti status induknya. Dalam praktiknya, biasanya konsumen membeli rumah diareal perumahan tersebut melalui dengan cara mencicil melalui Bank yang bekerja sama dengan pengembang. Untuk itu pembeli harus mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pada saat melakukan transaksi jual beli dan penanda-tanganan akad kredit KPR dengan Bank, dokumen kepemilikan berupa asli sertifikat tanah (yang sudah dipecah) beserta dokumen lain seperti IMB dan akta jual beli (AJB), baru akan diterima oleh Bank dari pengembang dalam jangka waktu sekitar 6 sampai 12 bulan sejak

¹¹ Dian Aries Mujiburrahman, "Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir." *Jurnal Agraria dan Pertahanan*, Vol.2 No. 3 (April 2020), h. 151-154.

konsumen melunasi bea balik nama. Namun jangka waktu itu tidak seragam antara satu pengembang dengan pengembang lainnya. Karena biasanya pengembang melakukan proses pemecahan sertifikat setelah hampir semua rumah yang dibangunnya terjual habis.

Setelah itu, barulah pengembang melakukan pemecahan sekaligus. Jika sertifikat selesai dipecah maka pecahan-pecahan yang sudah dijualbelikan dan di biayai oleh Bank tertentu yang menjadi rekanan pengembang, akan diserahkan ke Bank berkenan.¹² Konsumen yang membeli rumah dari pengembang tersebut selanjutnya membayar cicilan bulanan kepada Bank sesuai dengan jangka waktu yang tertera dalam Perjanjian Kredit KPR nya. Rumah yang dibeli oleh konsumen di jadikan sebagai jaminan pelunasan kewajiban pembayaran cicilan dari konsumen yang merupakan debitur dari Bank yang berkenaan. Selama fasilitas kredit yang diterima oleh konsumen (Debitur Bank) belum lunas seluruhnya, maka seluruh dokumen kepemilikan atas rumah yang dibelinya masih di simpan di Bank dan dijadikan sebagai jaminan. Setelah kredit lunas, barulah bank bisa menyerahkan dokumen-dokumen kepemilikan rumah dimaksud. Kemudian barulah HGB bisa ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik.

Kemudian adapun contoh kasus yang Hak Guna Bangunannya telah berakhir atau kadaluwarsa cukup lama namun tidak diperpanjang ataupun ditingkatkan haknya menjadi hak milik, sampai pemegang Sertifikat Hak

¹² Harsono Boedi, *Filosofi Asas Ajaran Teori Hukum Pertanahan dan Agraria* (Medan: Citra Aditiya Bakti, 2017), h. 76

Guna Bangunan tersebut meninggal dunia. Yang mana Hak Guna Bangunan tersebut berupa rumah tinggal yang dulunya dibeli melalui pihak developer. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut diatas, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang telah daluwarsa tetapi tidak di perpanjang maka bekas pemegang Hak Guna bangunan wajib menyerahkan tanah nya kepada pemegang Hak Pengelolaan.

Mahmud Marzuki menambahkan bahwa posisi hak bukan hanya pada hukum perdata saja, melainkan juga pada semua hukum. Hukum memang dibuat karena adanya hak. Selanjutnya, antara hak dan hukum merupakan dua hal yang tentu saja memiliki hubungan. Hubungan tersebut pasti saling mempengaruhi satu dengan yang lainnya. Hukum dirancang untuk lebih mempertahankan kan kepentingan masyarakat daripada kepentingan individu. Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa bukan hak diciptakan oleh hukum, melainkan hak yang memaksa adanya hukum. Dalam Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan yang secara rinci diatur tentang kewenangan bidang pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, yaitu :

Pemberian izin lokasi, Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Penyelesaian sengketa tanah garapan, Penyelesaian masalah ganti rugi kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan, Penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absente, Penetapan dan

penyelesaian masalah tanah ulayat, Pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong, Pemberian izin membuka tanah, Perencanaan penggunaan tanah wilayah kabupaten/kota. Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa pemerintah daerah sebagai bagian tidak terpisahkan dari Negara kesatuan Republik Indonesia merupakan pihak yang telah diberikan kewenangan untuk menyelenggarakan pelayanan dalam bidang pertanahan termasuk dalam hal ini melakukan upaya untuk mendukung terciptanya kepastian hukum atas penguasaan dan kepemilikan tanah dengan melakukan pengaturan hubungan antara subjek dan tanah sebagai objek.

Namun hal ini dibatasi hanya untuk kewenangan yang disebutkan di atas. Selain dan selebihnya tetap menjadi kewenangan pemerintah pusat yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang). Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia dalam rangka menciptakan kepastian hukum sebagai amanah dari Konstitusi dan UUPA namun hal ini tidak berarti bahwa upaya mewujudkan kepastian hukum tersebut semata-mata menjadi tanggung jawab dari Badan Pertanahan Nasional.

Kepastian hukum sertipikat hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari proses dan mekanisme penerbitan sertipikat tersebut termasuk dalam hal ini adalah kebenaran subjek yang akan diberikan hak dan keabsahan dan kebenaran dokumen dasar penerbitan sertipikat hak tersebut. Maksudnya disini adalah Pendaftaran tanah menurut peraturan

pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif. Dalam system ini negara hanya pasif menerima apa yang di nyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran.

Selengkapnya pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 35 UUPA juncto peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hsk Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Menurut ketentuan pasal 35 UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bnagunan adalah:

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat di perpanjang dengan waktu 20 Tahun.
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan diahlikan kepada pihak lain.

Bahwa hak guna bangunan ini diberikan khusus untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya atau diatas tanah Negara, hal tersebut sesuai dengan penjelasan undang-undang pokok agraria III/3 maka hak guna bangunan itu diadakan untuk memenuhi keperluan yang sangat terasa di dalam masyarakat akan kebutuhannya, hal ini berhubung karena tingginya angka kelahiran dan arus urbanisasi ke daerah perkotaan yang akan berpengaruh terhadap kebutuhan akan

pembangunan perumahan dan pemukiman (papan) sedang lahan atau tanah yang tersedia sangat terbatas.

Hak guna bangunan dapat berlain dan diperalihkan kepada pihak lain dengan izin dari instansi yang berwenang. Hak guna bangunan tidak dapat dibebani dengan hak atas tanah lainnya, yang bertujuan agar pemegang hak baru itulah yang mendirikan bangunan di atasnya dan memiliki bangunan tersebut. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Karena hak guna bangunan merupakan suatu hak atas tanah, maka memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan. Salah satu yang paling mendasar pemberian hak guna bangunan adalah menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya.

Dasar hukum hak guna bangunan diatur dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) pada pasal 16, pasal 35, sampai dengan pasal 40, pasal 50, pasal 51, 52, 55 serta ketentuan konfersi pasal I, II, V, VIII, telah dilengkapi juga dengan peraturan pelaksanaan yaitu Peraturan pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tanah tentang pendaftaran hak guna usaha dan hak guna bangunan hak pakai atas tanah, serta sejumlah peraturan-peraturan terkait lainnya.

1.1.2. Subyek dan Obyek Hak Guna Bangunan.

Subyek hak guna bangunan menurut undang-undang pokok agraria pasal 36 *juncto* pasal 19 peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.¹³

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan menurut ketentuan pasal 1 ayat (3),(4),(5) peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

1. Tanah Negara
2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah hak milik

Tanah Negara yang dikuasai langsung oleh Negara, adalah tanah yang tidak mempunyai dengan suatu hak atas tanah. (pasal 1 ayat (3), peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tana). Hak guna bangunan atas tanah diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang di tunjuk. Sedangkan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang di tunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Dan hak milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah¹⁴

¹³Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Hak Milik Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 2020), h. 86.

Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. dinyatakan bahwa Jangka Waktu Tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah, Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
 - (2) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.
 - (3) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.
 - (4) Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
-

1. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
2. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
4. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
5. Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.
6. Sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
7. Keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.

1.1.3. Hapusnya hak guna bangunan

ketentuan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa : hak guna bangunan hapus karena :

1. Jangka waktu berakhir
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir Karena sesuatu syarat tidak di penuhi
3. Dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir
4. Dicabut untuk kepentingan umum
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musnah

7. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2), bahwa pemegang hak guna bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek hak guna bangunan.

Hapusnya hak guna bangunan atas tanah memberikan sejumlah kewajiban-kewajiban sebagaimana ditentukan dalam pasal 37 PP Nomor. 24 Tahun 1997. Apabila hak guna bangunan atas tanah Negara hapus, maka yang bekas pemegang bangunan wajib membongkar bangunan serta benda yang ada di atas. Tanahnya kembali diserahkan kepada Negara dalam keadaan kosong selambat lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya hak guna bangunan.

1.1.4. perpanjangan hak guna bangunan

hak guna bangunan memiliki jangka waktu yang berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya. Dasar hukum pengaturan jangka waktu dan permohonan perpanjangan hak guna bangunan di ataur dalam ketentuan pasal 26 sampai dengan pasal 29 peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu:¹⁵

1. Perpanjangan hak guna bangunan atas tanah Negara

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau perubahan hak guna bangunan ini diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya.

¹⁵ Sutrisno, Wiwin Yulianingsih, *Etika dan Profesi Hukum* (Jakarta: Penerbit Andi, 2016), h. 15

Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak Guna bangunan dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang hak guna bangunan untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak guna bangunan adalah :

1. Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang bersangkutan.

2. Perpanjangan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan

Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak guna bangunan ini dilakukan atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak guna pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak guna bangunan dilakukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhir jangka waktu hak guna bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak guna bangunan dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.

2. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik

Hak guna bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 Tahun dan tidak ada perpanjangan waktu. Namun atas kesepakatan pemilik tanah dengan pemegang hak guna bangunan dapat diperbarui dengan pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.

Jaminan perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan hak guna bangunan dapat dilakukan sekaligus dengan uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan hak guna bangunan. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus untuk perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan maka pemohon yang akan memperpanjang hak guna bangunan hanya akan dikenai biaya administrasi. Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan hak guna bangunan dan perincian uang pemasukan dicatumkan dalam keputusan pemberian hak guna bangunan. Hal ini diatur di dalam ketentuan pasal 28 peraturan pemerintah no.40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah.

2.2. Tinjauan Umum tentang Akta Notaris

2.2.1. Pengertian akta notaris

Pengertian akta notaris dalam undang-undang nomor 2 tahun 2014 perubahan atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa akta notaris yang selanjutnya disebut akta

adalah akta autentik yg dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Hal ini tercantum dalam pasal 1 angka 7 undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris. Sedangkan pengertian akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tetapi bertentangan dengan pasal 38, pasal 39, dan pasal 40 yang kemudian ketentuan tersebut diatur di dalam pasal 41 undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris.

Menurut A.Pitlo menerepakan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah surat-surat yang ditandangani dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Untuk menetapkan apakah yang dinamakan akta, karena daya bukti akta diatur dalam undang-undang, sedangkan daya bukti dari surat bukan akta, kecuali beberapa jenis khusus daripadanya (pasal 1918 dan 1920).

Menurut S.J Fockema Andrea dalam bukunya Rechts gelerd handwoorddenboek, kata akta itu berasal dari bahasa latin acta yang berarti geschirft atau surat. Secara umum akta mempunyai dua arti yaitu :

1. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu.

2.2.2. Pembagian Akta-Akta/Jenis-Jenis Akta.

Macam Akta notaris berdasarkan bentuknya akta notaris dibagi menjadi dua macam yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan, yang dijelaskan sebagai berikut :

1. Akta Autentik yang dalam bahasa inggris, disebut dengan *authentic deed*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *authentieke akte van*,¹⁶ diatur dalam pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan pengertian akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditemukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat. Pasal 1 angka 7 UUJN menyebutkan pasal 1 angka 7 UUJN menyebutkan juga pengertian akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang undang ini.
2. Akta di bawah tangan berdasarkan pasal 1874 KUHPerdata menyebutkan bahwa : “ yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yg ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat yryan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yg dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum”. Sedangkan ditinjau dari undang-undang jabatan notaris akta dibawah tangan dapat dibagi menjadi dua yaitu akta dibawah tangan yg dilegasi dan akta dibawah tangan diatur dalam pasal 15 ayat 2 huruf a dan b UUJN, berbunyi:

¹⁶ Salim Hs, Teknik Pembuatan Akta Satu (Mataram: PT Raja Grafindo Perasedo, 2005), h.17.

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
- 2) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.

2.2.3. Fungsi Akta

1. Fungsi materiil

Menerangkan perbuatan apa yang dapat di hukum, serta hukuman apa yang boleh dijatuhkan. Selain itu hukum materiil juga berfungsi untuk menentukan isi perjanjian. Sumber hukum materiil meliputi faktor faktor yang ikut mempengaruhi dari aturan hukum.

2. Fungsi Formil

Akta dapat mempunyai fungsi formil (formalitas causa), yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta. Disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil ialah pasal 1610 Kuhperdata tentang perjanjian pemborongan, pasal 1767 KUHPperdata tentang perjanjian utang piutang dengan bunga dan pasal 1851 KUHPperdata tentang perdamaian. Untuk itu semuanya diisyaratkan adanya akta dibawah tangan. Sedangkan yang diisyaratkan dengan akta otentik antara lain ialah pasal 1945 KUHPperdata tentang melakukan sumpah oleh orang lain.

Disamping fungsinya yang formil akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti karena akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnyanya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

3. Alat Bukti

mengenai fungsi, menurut Kohar akta otentik berfungsi bagi para pihak otentik mempunyai kekuatan bukti yang sempurna namun masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik mempunyai kekuatan bukti bebas artinya penilaiannya diserahkan kepada hakim”

Selanjutnya fungsi akta otentik adalah sebagai alat bukti yang sempurna, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut : “ Suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuatnya didalamnya”.

Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu :

1. Ketentuan pembuktian luar atau kekuatan pembuatan lahir (*uit wedige bewijs kracht*) yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.¹⁷
2. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*) ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
3. Kekuatan pembuktian materill (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akte itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mreka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) baik alat bukti akta dibawah tangan maupun akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 BW dan secara materill mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).

2.2.4. Syarat-syarat Sahnya Akta Notaris

Akta Notaris secara khusus diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 UUJN, sedangkan pengaturan akta autentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, pasal ini menjadi sumber ke autentikan suatau akta notaris

¹⁷ Soegono Notodisoerdjo, *Hukum Notaris di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), h. 55.

yang juga adalah dasar legalitas ekstensi dari akta notaris yang mana mempunyai syarat-syarat yakni:.

1. Akta itu harus dibuat dihadapan pejabat umum
2. Akta harus dibuat dalam bentuk ditentukan oleh undang-undang.
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan dimana tempat akta itu dibuat.